

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026



INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A.
III EO

- **Introducción**

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

- **Características de la emisión:**

EMISIÓN:	Obligaciones al portador
EMISOR:	INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A.
ACTIVIDAD:	Compra, venta, corretaje, permuta. Arrendamiento, agencia y representación, explotación sola o en asociación, administración de bienes inmuebles
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00001097
FECHA RESOLUCIÓN:	Enero 09 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores Silvercross S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	Global Ratings Calificadora de Riesgo S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 10,000,000.00
PLAZO:	1800 días
TASA:	8.75%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Reestructuración de pasivos con instituciones financieras; y Capital de trabajo específicamente compra de inventario y pago a proveedores
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA marzo – 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA septiembre – 2025

- **Responsabilidad del Emisor**

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

- **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

√ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Dic-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.26	SI
2.13.1.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	39.11	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activo	$\leq 80\%$	34%	SI

√ Destino del Recurso

Durante los meses de junio y julio del 2025, el emisor colocó un monto de \$1,200,000.00, mediante comunicación y soportes nos reporta la utilización del 100% de los valores en capital de trabajo en el pago a proveedores.

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte:	31-dic.-25
Num. Clausula según contrato	2.3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$68,502,447
(-) Activos Gravados	-\$24,348,584
(-) Inversiones en Acciones	-\$1,497,792
(-) Activos en litigio	-\$236,670
(-) Activos diferidos	-\$720,049
(-) Cuentas por Cobrar relacionadas	-\$630,048
Total Activos Libres de Gravamen	\$41,069,304
Total Emisiones en Circulación	\$1,050,000
Emisión de Obligaciones III	\$1,050,000
Activo depurado/Obligaciones en circulación	39.11

√ Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

√ Principales Indicadores Financieros

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026

Indicadores	31-Dic-25
Liquidez	1.44
Capital de trabajo	\$14,266,951
Apalancamiento	3.52
Solvencia	2.52
ROE	25.19%
ROA	7.16%
Rotación en días de cuentas por cobrar	66 días
Rotación en días de inventario	132 días
Rotación en días de cuentas por pagar	69 días

La compañía presenta un deterioro en su de liquidez pasando de 1.27 a 1.44, un capital de trabajo pasó de \$8,534,076 a \$14,266,951 en comparación con el interanual diciembre del 2024.

Bajo la misma comparativa su rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando de 82 a 66 días, así como su rotación de inventarios no presenta variaciones significativas y su rotación de cuentas por pagar disminuyó de 85 a 69 días.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,050,000
Patrimonio	\$ 19,456,484
Saldo/Patrimonio	5%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

El emisor nos indica que no poseen hechos relevantes que afecten la posición jurídica, económica o financiera de la compañía.

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Dic-25
(=) Utilidad Neta	4,901,427
(-) Partidas que No generan Desembolso	911,414
(=) Generación Efectivo	5,812,841
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	7,993,231
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	7,092,180
(=) Flujo Operativo	4,911,790

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026



Actividades de Inversión	-3,705,784
(=) Flujo Operativo Neto	1,206,007
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	-2,648,806
(=) Flujo Neto	-1,442,799
Caja Inicial dic-2024	4,098,095
Caja Final	2,655,296

El flujo emitido por la compañía muestra un superávit en su generación de efectivo a diciembre del 2025. Realizó inversiones durante el periodo por \$3,705,784.

Solventó pagos de sus vencimientos de corto plazo por \$7,435,639 recibió ingresos financieros de largo plazo por \$4,786,833. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$2,655,296 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A.** cortados al 31 de diciembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2023.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III Emisión de Obligaciones al portador **INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta